

Cambio Interanual Previsión 12 meses

15,4%
Índice de Vacancia



17,996
Absorción neta, (m²)



\$16.50
Precio de renta pedido,
(USD/m²/Mes)



INDICADORES ECONOMICOS Q4 2019

Cambio Interanual Previsión 12 meses

6.3%
Tasa de desempleo
(Set/Oct/ Nov))



2.5%
Variación PBI
(Q4 2019) (*)



1.9%
Índice de inflación
(Acumulado 12 meses)



Fuente: Instituto Nacional de estadística e informática
(*) Cifra estimada

VISION DEL MERCADO DE OFICINAS

Durante el último trimestre del año, en un progresivo proceso de ajuste, la tasa de vacancia de oficinas Clase A disminuyó nuevamente y cerró en 15.4%, casi 5 p.p. menos que el mismo trimestre en el 2018. En este sentido, el área arrendable disponible disminuyó en 3.4% respecto al tercer trimestre del año. En los últimos trimestres este indicador ha evidenciado una tendencia hacia la baja, lo que responde a niveles de absorción estables y a la disminución de la cantidad de nueva área arrendable entregada. En el cuarto trimestre solo ingresó al mercado el Edificio Conquistadores / Pardo y Aliaga con 9,227 m² de área arrendable.

Actualmente, San Isidro Financiero es el submercado que alberga la mayor área arrendable disponible (81,452 m²) con una tasa de vacancia de 15.3%, seguido por Santiago de Surco (70,515 m²) con 20.6%. En ambos casos, las tasas de vacancia disminuyeron en un 5 p.p. respecto al mismo periodo en el 2018 y en menos de 1% respecto al tercer trimestre del año.

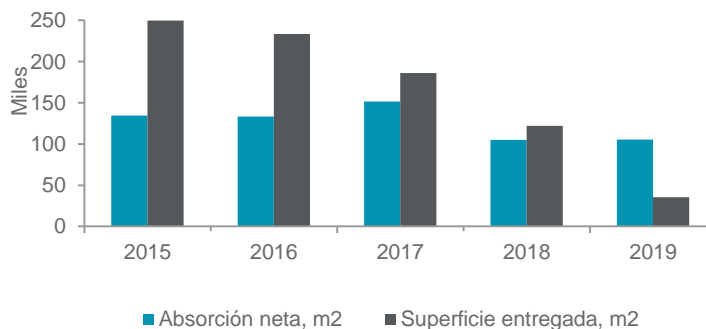
OFERTA Y DEMANDA:

Durante este trimestre, la absorción neta fue de 17,996 m², esto supone un total de 105,209 m² durante el 2019, área similar al resultado del 2018. Por submercados, la absorción neta de este trimestre se concentró principalmente, en los submercados de San Isidro Empresarial (8,739 m²), debido a que el único edificio entregado en este trimestre, estaba totalmente arrendado; seguido por Santiago de Surco y San Isidro Financiero con 4,230 m² y 3,111 m², respectivamente.

PRECIO:

A pesar del continuo y progresivo ajuste en la tasa de vacancia, en este último trimestre, el precio promedio de alquiler pedido se mantuvo estable y solo disminuyó a \$16.5 por m², lo que no demuestra un cambio significativo. San Isidro Empresarial es el submercado que mantiene el mayor precio de alquiler pedido con \$19.8 por m² (\$0.5 mayor que el precio de renta en el mismo trimestre en el 2018), debido a que cuenta con la menor tasa de vacancia y una ubicación estratégica y atractiva para empresas nacionales y extranjeras.

DEMANDA DE SUPERFICIE / SUPERFICIE ENTREGADA



INDICE DE VACANCIA & PRECIO DE RENTA PEDIDO



ESTADISTICAS DEL MERCADO

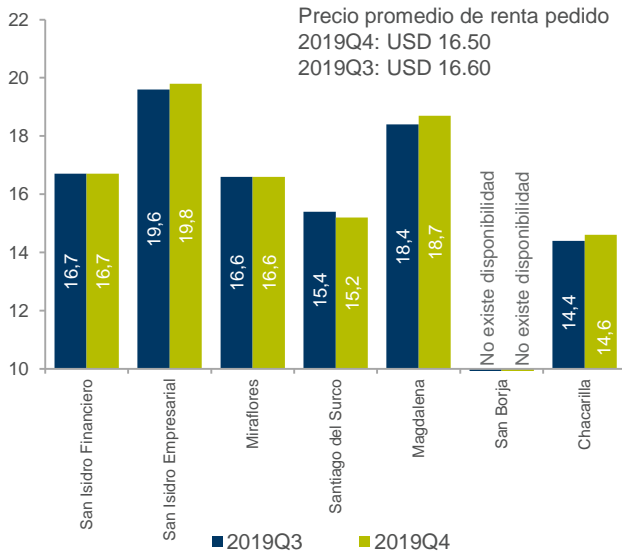
SUBMERCADOS	INVENTARIO CLASE A	NUMERO DE EDIFICIOS	SUPERFICIE DISPONIBLE (M ²)	RATIO DE VACANCIA (%)	ABSORCION NETA ANUAL HASTA LA FECHA (M ²)	EN CONSTRUCCION (M ²) (*)	EN PROYECTO (M ²) (**)	PRECIO DE RENTA PEDIDO CLASE B (USD/M ² /MES)	PRECIO DE RENTA PEDIDO CLASE A (USD/M ² /MES)
San Isidro Financiero	533,150	38	79,630	15.3%	29,728	44,947	-	\$15.25	\$16.68
San Isidro Empresarial	235,174	31	21,297	9.1%	26,531	42,639	-	\$16.11	\$19.75
Miraflores	221,972	22	26,571	12.0%	9,299	17,164	7,070	\$17.93	\$16.66
Santiago de Surco	342,305	19	70,515	20.6%	17,803	40,022	-	\$16.02	\$15.17
Magdalena del Mar	171,564	11	30,234	17.0%	17,728	-	-	\$15.51	\$18.7
San Borja	35,588	4	-	-	-	-	-	\$18.84	-
Chacarilla	24,625	4	7,541	30.6%	4,371	-	-	\$15.59	\$14.61
TOTAL LIMA	1,595,548	129	243,901	15.4%	105,209	144,772	7,070	\$15.16	\$16.50

(*) Metros cuadrados en construcción período 2019Q4 a 2021Q4

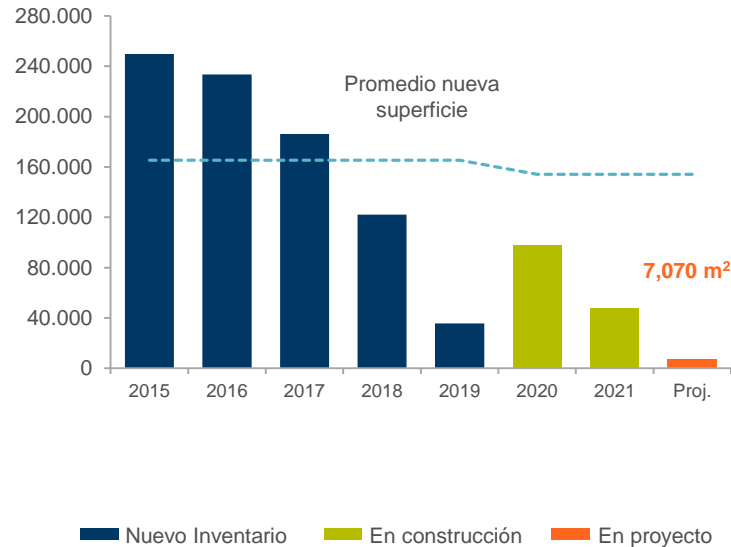
(**) Metros cuadrados en proyecto período 2022Q1 en adelante

Nota: Algunos edificios fueron reclasificados, por esta razón el inventario de edificios Clase A varía. Sin embargo, los datos continúan siendo comparables.

PRECIO DE RENTA PEDIDO POR SUBMERCADO (USD / M² / Mes)



SUPERFICIE ENTREGADA POR AÑO (m²)
SUPERFICIE PROYECTADA (m²)



DENISE VARGAS SOTOMAYOR

Market Research Coordinator
+51 1 2238184
denise.vargas@cushwake.com

cushwakeperu.com

PUBLICACION DE CUSHMAN & WAKEFIELD RESEARCH

Cushman & Wakefield (NYSE: CWK) es una empresa global, líder en servicios inmobiliarios corporativos que brinda valor excepcional tanto a ocupantes como propietarios de bienes raíces. Cushman & Wakefield es una de las firmas más grandes de servicios inmobiliarios con aproximadamente 51.000 colaboradores en 400 oficinas y en 70 países. En 2018, la compañía tuvo ingresos por \$8.2 mil millones de dólares a través de sus principales líneas de servicio; administración de proyectos, administración de propiedades e instalaciones, alquileres, mercados de capital, valuación, servicios de asesoría entre otros.

©2020 Cushman & Wakefield. Todos los derechos reservados. La información contenida dentro de este informe es recopilada de múltiples fuentes consideradas confiables. Esta información puede contener errores u omisiones y es presentada sin garantía o representación en cuanto a su exactitud.